

Vzorový domový poriadok

Pod pojmom **Domový poriadok** dnes treba chápať celý komplex práv a povinností stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré upravujú vzťahy súvisiace s vlastníctvom a nájmom bytov a NP, predovšetkým :

1. Občiansky zákonník (zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov) najmä :

- vlastník (bytu, NP) je **v medziach zákona** oprávnený predmet svojho vlastníctva dodržať, užívať a disponovať s ním. Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana (§ 123, 124 OZ).
- Vlastník sa musí zdržať všetkého, čím by nad primeranú mieru obťažoval iného alebo výkon jeho práv. Najmä nesmie susednú stavbu ohrozovať úpravami vlastnej stavby, nesmie susedov obťažovať hlukom, prachom, emisiami (dym, pachy) odpadmi, voľným pohybom zvierat, svetlom, vibráciami a pod. (§ 127 OZ).
- Každý je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, životného prostredia (§ 415 OZ).
- Každý zodpovedá za škodu spôsobenú porušením právnej povinnosti (§ 420 OZ).
- Nájomca je povinný byt (NP) užívať riadne a pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690).
- Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v dome spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú (§ 693 OZ).
- Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady (§ 694).
- Byt (jeho časť) možno dať do **podnájmu** iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa (§ 719 OZ).

2. Zákon o vlastníctve bytov a NP (č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov). Výkon správy domov a s tým spojené práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP a správcu upravujú **Zmluvy o výkone správy** uzavreté v intenciách citovaného zákona.

Vlastník bytu (NP) je povinný :

- udržiavať byt (NP) v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečovať jeho údržbu a opravy,
- nerušiť a neohrozovať iných pri výkone ich práv,
- odstrániť závady a poškodenie v dome,

- vykonávať úpravy bytu (NP), ktorými by mohol ohrozovať alebo rušiť ostatných v neprimeranom rozsahu len so súhlasom väčšiny všetkých vlastníkov v dome (§ 11 zák. o vlastníkov bytov).

Ak vlastník bytu svojím konaním :

- zasahuje do vlastníctva iných
- hrubo poškodzuje byt, NP, SČ a SZ domu
- narušuje pokojné bývanie ostatných
- ohrozuje bezpečnosť
- porušuje dobré mravy,

môže súd na návrh niektorého z vlastníkov **nariadiť predaj bytu** (§ 11, ods. 5 zákona).

3. Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme NP

Nájomca je oprávnený užívať NP na účel, na ktorý **je stavebné určený**, v rozsahu dojednanom v zmluve (§ 5 zákona).

Pokiaľ nájomca :

- užíva NP v rozpore so zmluvou
- mešká s platením nájomného a služieb
- hrubo porušuje pokoj alebo poriadok
- zriadi podnájom bez súhlasu prenajímateľa

možno nájomnú zmluvu vypovedať (§ a zákona).

Nájomca NP je po skončení nájmu povinný NP odovzdať v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (§ 13 zákona).

4. Stavebný zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

- V ust. § 48-53 upravuje Všeobecné technické požiadavky stavieb nutné pre ich bezpečné užívanie a prevádzkovú spoľahlivosť.
- Stavby, ich zmeny a udržiavanie práce možno uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu (§ 54 a nasl.).
- Zmena v užívaní stavby (na iný účel ako je uvedený v kolaudačnom rozhodnutí) vyžaduje rozhodnutie stavebného úradu (§ 85).
- Zákon postihuje **ako priestupky** :
 - uskutočňovanie stavieb, stavebných úprav bez rozhodnutia stavebného úradu
 - užíva stavbu bez, alebo v rozpore so stavebným povolením (§ 105).

5. Chov psov a iných spoločenských zvierat upravujú :

- zákon o veterinárnej starostlivosti č. 39/2006 Z.z.
- zákon č. 282/2002 Z.z., ktorým sa upravujú podmienky držania psov

- VZN č. 1/2003 MČ Petržalka o podmienkach držania psov na území Mestskej časti Petržalka, ktoré riešia :
 - evidenciu psov
 - opatrenia na úseku hygieny a odstraňovania exkrementov
 - zabezpečenie ochrany užívateľov pred ohrozovaním a obťažovaním
 - odstraňovanie škôd
 - riešenie priestupkov.

6. Povinnosti týkajúce sa poriadku a čistoty v dome, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia upravujú :

- zákon o ochrane pred požiarimi č. 314/2001 Z.z.
- zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia
- zákon č. 223/2001 o odpadoch a VZN č. 1/2001 MČ Petržalka o dodržiavaní čistoty a poriadku na území MČ Petržalka, z ktorých vyplývajú povinnosti užívateľom bytov a NP v dome :
 - neodkladné odstránenie znečistenia spôsobených užívateľom, osobou ktorá s ním žije v byte alebo chovaným spoločenským zvierateľom
 - zákaz využívať spoločných častí a spoločných zariadení domu na odkladanie a uskladňovanie nábytku, materiálov a pod. vecí
 - udržiavanie čistoty, poriadku a priechodnosti únikových ciest v dome
 - opatrenia proti šíreniu hmyzu, hlodavcov
 - likvidácia triedeného komunálneho odpadu spôsobom určeným správcom
 - stavebný odpad a veľkorozmerný komunálny odpad likviduje užívateľ bytu na vlastný náklad.

7. Zákon o priestupkoch č. 372/1990 Zb. upravuje priestupky, ktoré sa týkajú porušenia povinností súvisiacich s domovým poriadkom, najmä :

- protiprávne obsadenie bytu (NP)
- rušenie nočného klúdu
- znečistenie verejného priestranstva
- úmyselné narušenie občianskeho spolunažívania (vyhrážanie, drobné ublíženie na zdraví, schválnosti, hrubé správanie)
- úmyselné poškodenie cudzieho majetku

V záujme skutočného poriadku v bytových domoch treba pozornosť venovať predovšetkým osвете, k čomu predovšetkým slúži táto informácia.

S tým cieľom je potrebné túto informáciu vyvesiť vo výveskách v bytových domoch.